



GUÍA GRATUITA

PRIMER COMPRADOR · PREPARACIÓN FINANCIERA

TODO LO QUE DEBES HACER ANTES DE COMPRAR

Presupuesto, pago inicial, crédito y documentos. Los seis pasos que preparan a una familia para dejar de rentar y comprar su casa con tranquilidad.

CARTA DE JHOANA

Hola, mis queridos amigos

Gracias por descargar esta guía. La escribí pensando en esa familia que lleva años rentando y siente que comprar casa es algo lejano, cuando en realidad lo que falta es un plan.

Ya saben que lo mío no es venderles apuro. Lo mío es que ustedes lleguen preparados, porque la persona que llega preparada consigue mejor tasa de interés, mejor pago inicial y duerme tranquila después del cierre.

Aquí encontrarán los seis pasos que trabajamos con nuestros clientes antes de mirar la primera casa. Nada complicado, nada técnico sin explicación.

Acompañenme, y si algo no les queda claro, no tengan miedo de preguntar. Para eso estamos nosotros.

Jhoana Olarte

Líder de Equipo · J Signature Group

CONTENIDO

- 01 Tu presupuesto: el punto de partida
- 02 El pago inicial: de dónde sale el dinero
- 03 Los 7 errores que dañan tu crédito
- 04 Cómo construir y cuidar tu crédito
- 05 Tus documentos: lo que el banco mira
- 06 Prioridades reales y preaprobación

SI NO SABES CUÁNTO ESTÁS GASTANDO, ESTÁS PERDIDO. TODO EMPIEZA POR AHÍ.

JHOANA OLARTE



— EL PUNTO DE PARTIDA

TU PRESUPUESTO

01

Muchas personas creen que están haciendo dinero y cuando ven sus gastos con detalle descubren que se les está yendo todo. Por eso el primer paso nunca es buscar casa: es entender tus números.

01

ESCRIBE CUÁNTO GASTAS DE VERDAD

Durante un mes completo anota todo, no solo la renta y los servicios. Una tabla sencilla funciona perfecto, y si prefieres una aplicación que organice los gastos automáticamente, Rocket Money es una buena opción.

02

CALCULA CUÁNTO TE QUEDA LIBRE

Resta los gastos de tus ingresos. Ese número que sobra es tu capacidad real de ahorro, y es la base de todo lo que viene después.

03

PONLE FECHA A TU META

Si necesitas doce mil dólares y puedes ahorrar mil al mes, tu meta está a doce meses. Así de simple. Tener una fecha convierte el sueño en un plan.

04

DEFINE TU PAGO MENSUAL CÓMODO

La primera pregunta no es qué precio de casa quiero, sino con qué pago mensual me sentiría tranquilo. Ese número es el que le llevas al prestamista.

PARA QUE LO TENGAN EN CUENTA

Las casas se vuelven a avaluar cada año, así que los impuestos y el seguro pueden subir un poco con el tiempo. Nunca se ajusten al máximo que les aprueben. Dejen siempre un respiro en el pago mensual para poder respirar tranquilos.

— DE DÓNDE SALE EL DINERO

EL PAGO INICIAL

02

Aquí está el mito más grande que escucho: que hay que tener el veinte por ciento ahorrado. No es cierto para un primer comprador. Estos son los números reales.

3%

PAGO INICIAL

Préstamo convencional para
primer comprador

3.5%

PAGO INICIAL

Préstamo FHA, respaldado por el
gobierno

0%

PAGO INICIAL

Préstamo USDA en zonas rurales,
con crédito de 640

✓ Ahorro mes a mes

La fuente más común y la que mejor ven los bancos, porque demuestra disciplina.

✓ Regalo de un familiar

Sí se puede usar como fondos. Solo requiere una carta que confirme que es un regalo y no un préstamo.

✓ Tu cuenta de retiro

El dinero de una cuenta 401(k) o de retiro puede usarse para el pago inicial.

✓ Recortes inteligentes

Comer menos días por fuera, revisar suscripciones. Cosas que no cambian tu calidad de vida.

LO QUE CASI NADIE LES DICE

Los programas de cero por ciento de pago inicial existen, pero casi siempre vienen con una tasa de interés más alta. Créanme que vale la pena sentarse a comparar cuánto pagarían de más durante los años del préstamo antes de decidir.

— LO QUE NO SE DEBE HACER

LOS 7 ERRORES QUE DAÑAN TU CRÉDITO

03

Cada uno de estos lo he visto frenar una compra que ya estaba encaminada. Léanlos con calma, porque evitarlos no cuesta nada y les puede ahorrar muchísimo dinero.

01

COMPRAR CARRO NUEVO

La deuda nueva se resta de tu capacidad de pago y puede bajar de golpe el monto que te aprueban. Esperen hasta después del cierre.

02

SER CODEUDOR DE ALGUIEN

Aunque no sea tu deuda, el banco la cuenta como tuya. Si esa persona paga tarde, tu crédito lo sufre igual que el de ella.

03

PASAR DEL 30% DE TU TARJETA

Si tu cupo es de mil dólares, no gastes más de trescientos. Pasar de ese límite baja el puntaje de forma notable, aunque pagues completo.

04

PAGAR TARDE, AUNQUE SEA UNA VEZ

Un solo pago atrasado queda registrado por años y es de lo que más pesa en el puntaje. Programen pagos automáticos.

05

ABRIR VARIAS TARJETAS DE GOLPE

Cada solicitud deja una marca en el reporte. Varias seguidas hacen que el banco los vea como un riesgo mayor.

06

CERRAR CUENTAS ANTIGUAS

La antigüedad suma puntos. Cerrar una tarjeta vieja reduce tu historia y tu cupo disponible. No cierren nada sin asesoría.

07

CUALQUIER DEUDA NUEVA ANTES DEL CIERRE

Muebles, electrodomésticos, un préstamo personal. Todo cuenta. Antes de firmar algo nuevo, hablen primero con su prestamista.

CONSTRUIR Y CUIDAR

TU CRÉDITO, PASO A PASO

04

Se puede aplicar desde un puntaje de 580, y en algunos casos con menos, pero ahí te van a pedir más ingresos y un pago inicial más alto. De 620 en adelante empiezan las buenas condiciones.

**Ten tipos distintos de crédito**

Un préstamo a plazo fijo y una tarjeta se complementan bien. Manejarlos con cuidado construye historia sólida.

**Mantén el uso bajo el 30%**

Y paga el saldo completo todos los meses. Esta sola costumbre mueve el puntaje más rápido que cualquier otra.

**Revisa tu reporte una vez al año**

Tienes derecho a un reporte anual gratuito en annualcreditreport.com. Ahí aparecen las sorpresas que no sabías que tenías.

**Monitorea, pero con criterio**

Las aplicaciones del banco dan una idea general. No son el puntaje exacto que usa el prestamista para tu préstamo.

ENTRE MÁS ALTO EL CRÉDITO, MEJOR LA TASA. TRABAJARLO UNOS MESES PUEDE VALER MILES DE DÓLARES.

JHOANA OLARTE

SI ESTÁS EMPEZANDO DE CERO

Si todavía no tienes crédito en este país, no te preocupes, se construye. Escríbenos y te guiamos en qué cuenta abrir primero y cómo manejarla para que en pocos meses ya tengas un puntaje utilizable.

LO QUE EL BANCO MIRA

TUS INGRESOS Y DOCUMENTOS

Aquí hay una diferencia enorme entre quien trabaja para una empresa y quien tiene su propio negocio. Entenderla a tiempo evita sorpresas dolorosas.

ASPECTO	EMPLEADO CON FORMULARIO W2	TRABAJADOR INDEPENDIENTE
Historia que te piden	Dos años trabajando	Dos años de negocio
Documentos principales	Dos años de impuestos y tus dos comprobantes de pago más recientes	Dos años de declaraciones de impuestos completas del negocio
Ingreso que analizan	Ingreso bruto, antes de descuentos	Ingreso neto, después de restar todos los gastos del negocio
Proceso de aprobación	MÁS SENCILLO	MÁS DOCUMENTACIÓN

LO MÁS IMPORTANTE DE ESTA PÁGINA

Si tienes tu propia empresa, habla con un profesional antes de declarar impuestos. Muchas personas descuentan todo lo posible para pagar menos, y el banco solo mira el ingreso neto, o sea lo que queda después de esos gastos. Un ahorro pequeño en impuestos puede costarles la aprobación de la casa.

ANTES DE CAMBIAR DE TRABAJO

Si eres empleado y quieres volverte independiente, ten cuidado: sin los dos años de historia te van a pedir más pago inicial o más ingresos comprobables. Al revés funciona mejor, porque un independiente que pasa a ser empleado a veces se aprueba sin esperar los dos años.

— LA RECTA FINAL

PRIORIDADES Y PREAPROBACIÓN

06

Hay demasiadas opciones en el mercado, y quien no sabe qué quiere termina decidiendo por emoción. Definir esto antes separa lo que es necesidad de lo que es deseo.

**Ubicación**

¿En qué zona quieres construir tu vida los próximos años?

**Tamaño real que necesitas**

Cuántas habitaciones usarán de verdad, no cuántas se verían bien.

**Escuelas**

Aunque no tengas hijos, el distrito escolar afecta el valor de reventa.

**Tiempo de traslado al trabajo**

Una hora más de camino cada día se siente todos los días del año.

01

HABLA CON UN PRESTAMISTA

Te conectamos con prestamistas de confianza que ya conocemos y que responden. Ellos revisan tus números y te dicen exactamente dónde estás parado.

02

RECIBE TU CARTA DE PREAPROBACIÓN

Esta carta te da claridad de tu presupuesto real y fortalece cualquier oferta frente al vendedor. Sin ella no se puede ofertar.

03

AHORA SÍ, A VER CASAS

Con presupuesto claro y carta en mano, buscar deja de ser un paseo y se vuelve una búsqueda con propósito.

Y ALGO QUE QUIERO QUE TENGAN EN CUENTA

Con solo enviarnos una dirección o una foto investigamos todo: zona de inundación, escuelas, impuestos y asociación de vecinos (HOA). Además hacemos un análisis comparativo del mercado, conocido como CMA, para confirmar que el precio sea competitivo. Y como trabajamos de cerca con los constructores de casas nuevas, buscamos los mejores incentivos disponibles para ustedes.



¿LISTOS PARA EL SIGUIENTE PASO?

NOSOTROS LOS ACOMPAAÑAMOS

Agenden una consulta sin costo y sin compromiso. Revisamos juntos su situación, les decimos qué les falta y armamos el plan para llegar a su casa propia. Cuando ustedes estén listos.

WHATSAPP

Escriban "GUIA"

TELÉFONO

832-924-2724

WEB

jsignaturegroup.com

AGENDAR CONSULTA SIN COSTO

KATY · FULSHEAR · CYPRESS · TOMBALL · HOUSTON